



Vorab - Exposé



München - Aubing
Am Langwieder Bach 70

Angabenvorbehalt

Dieses **Vorab**-Exposé soll dem Interessenten eine erste und kurze Information zum geplanten Bauvorhaben geben und stellt daher kein vertragliches Angebot dar. Alle nachfolgenden Angaben, insbesondere zu Wohnungsanzahl, Größe, Grundriss und Ansichten vorbehaltlich noch möglicher Änderungen.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.

Insbesondere wird auf die Anlage „Immobilienanlage - Risiken und Chancen“, „Die Immobilie - Rechtsinformation“ und „Die Immobilie – Nähere Informationen“ verwiesen.

Immobilienanlage - Risiken und Chancen

Jeder Investor muss sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen, genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte. Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, empfiehlt es sich, den fachlichen Rat durch kompetente und unabhängige Berater in Anspruch nehmen.

Der Immobilienerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien haben sich in ihrer Preisentwicklung über lange Zeiträume als gute Kapitalanlagen erwiesen. Trotzdem sind sie besonders bei kurzfristigem Besitz auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen, wie die jüngste Vergangenheit zeigt.

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich erheblich negativ oder auch positiv verändern, z.B. durch:

- a) Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/ oder erhöhte Nachfrage nach Immobilien;
- b) Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit;
- c) Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit, oder durch Verkürzung der Bauzeit
- d) Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreis-gestaltung;
- e) Steuerliche Veränderungen, z.B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und/oder steuerrechtliche Veränderungen;
- f) die Leistung des Verwalters kann schlecht sein oder aber für die Immobilien mit gutem Engagement verbunden sein;
- g) Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Sondereigentums;
- h) Veränderungen bei der Finanzierung, z.B. nach der Zinsfestschreibungszeit;
- i) hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungsaufwand (Zins und Tilgung) sowie Mieteinnahmen, die noch höher werden durch evtl. Mietausfall, insbesondere bei hoher Arbeitslosigkeit oder auch zu geringen verfügbaren Einkommen.

In der Vergangenheit boten Immobilien langfristig betrachtet Wertsteigerungen wie sonst fast keine andere Kapitalanlage. Immobilien sind unter dem Aspekt der langfristigen Anlage als ein hervorragendes Instrument für die Bildung zusätzlicher Einkünfte zur Altersversorgung zu betrachten und stehen als Inbegriff für Sicherheit.

Es empfiehlt sich jedoch dringend, die Immobilie vor dem Erwerb anzusehen. Außerdem sollten die entsprechenden Notarverträge gründlich geprüft werden, bzw. empfehlen wir, den fachkundigen Rat von Angehörigen der entsprechenden Berufsgruppen (Anwälte /Steuerberater) einzuholen. Auch der Notar hat entsprechende Aufklärungspflicht.

Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind.

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen o.ä., oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklung oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von nachfolgenden Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

Verkäufer sowie weitere beteiligte Personen in diesem Konzept haften nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise grob fahrlässige falsche Zusicherungen.

Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen und Ziele erreicht wird nicht übernommen. Vom Verkäufer und seinen Partnern können keine Garantien über den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und über den erzielbaren Gewinn bei einem Wiederverkauf übernommen werden.

Die Immobilie - Rechtsinformation

1. Einkommenssteuer

Als Käufer (Kapitalanleger oder Eigennutzer) erwerben Sie einen Miteigentumsanteil an der nachfolgend bezeichneten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum für die entsprechend erworbene Wohneinheit.

1.1 Kapitalanleger

Einkünfte aus Vermietung und
Verpachtung

Sofern der Erwerbsvorgang im Privatvermögen gehalten wird, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 (1) Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte werden durch Gegenüberstellungen der Einnahmen (Mieten) zu den Werbungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Abschreibungen etc.) ermittelt.

Bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten können auf Ihre erworbene Immobilie Abschreibungen gem. § 7 EStG in Anspruch genommen werden.

Es gilt der § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG:

Bei Wirtschaftsgütern deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, ist jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen (Anmerk. Bauträger > i.d.R. 2%). Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts (Anmerk. Bauträger > Immob. i.d.R. 50 Jahre). Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Wirtschaftsguts vermindert sich für dieses Jahr der Absetzungsbetrag nach Satz 1 um jeweils ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat der Anschaffung oder Herstellung vorangeht.

»Schuldzinsen

Im Gegensatz zur Eigennutzung können bei Vermietung die Schuldzinsen in vollem Umfang steuerlich geltend gemacht werden.

»Weitere abzugsfähige Werbungskosten

Alle Kosten, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Wohnobjekt stehen – und nicht zu den Herstellungs- und Anschaffungskosten gehören – mindern das zu versteuernde Einkommen. Zu diesen s. g. Werbungskosten zählen in der Regel z. B. alle Ausgaben für Vermittlung und Beschaffung von Darlehen, Bereitstellungszinsen, Disagioträge (Disagio max. 1 % pro Jahr), Bauzeitinsen, Darlehens-/Auszahlungsgebühren und Kosten der Darlehenssicherung – aber auch die Aufwendungen aus den s. g. nicht umlagefähigen Nebenkosten: Dies sind insbesondere Kosten für Reparaturen, Grundsteuer, Verwalterentgelt, Kosten des Geldverkehrs sowie sonstige nicht umlagefähigen Kosten.

1.2. Eigennutzer

Bei eigen genutzten Immobilien ist keine steuerliche Berücksichtigung möglich, es sei denn, dass eine anteilige Fremdnutzung erfolgt.

2. Spekulationsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie nicht innerhalb einer gesetzl. Frist von derzeit 10 Jahren veräußert wird. Falls die Immobilie gemäß § 23 (1) Nr. 1 a EStG innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird, muss der sich ergebende Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterzogen werden. Als Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Einkommensteuer der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem um die bisher geltend gemachten Abschreibungen verminderte Anschaffungswert andererseits versteuert.

3. Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt gemäß § 11i. V. § 9 (1) Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz 3,5% der notariellen Kaufvertragssumme.

4. Umsatzsteuer

Mietumsätze sind gemäß § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Es gibt jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für gewerblich genutzte Einheiten zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 Umsatzsteuergesetz zu optieren.

5. Schlussbemerkung

Diesen Ausführungen zum steuerlichen Teil liegen die **uns** aktuell bekannten Steuergesetze und Rechtsprechungen zugrunde. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich positiv als auch negativ für den einzelnen Erwerber verändern. Ebenfalls stellen die vorgenannten Ausführungen nur einen groben Überblick über die entsprechenden steuerlichen Regelungen dar und sind nicht auf individuelle Umstände des einzelnen Investors zugeschnitten.

Wir empfehlen ausdrücklich jedem Interessenten, sich vor Kauf den Rat von Angehörigen der steuerberatenden Fach- und Berufsgruppen einzuholen!

Die Immobilie - Nähere Informationen

1. Bauausführungen

Grundlage für die Erstellung des Objektes ist die Baugenehmigung durch die Stadt München - Lokalbaukommission, sowie die diesen Genehmigungen zugrunde liegenden technischen Dokumentationen, wie Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen bzw. statischen Erfordernissen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt.

Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der VOB/C. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig. Die Abweichungen dürfen jedoch den Wert der Bauleistung nicht mindern. Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen und -fristen des Bürgerlichen Gesetzbuches für Werkverträge (§§ 633 ff BGB).

2. Wesentliche Bestandteile dieses Angebots

Die nachfolgenden Informationen sollen dazu dienen, dem interessierten Investor/Käufer über die wesentlichen Bestandteile dieses Angebotes und der einzugehenden vertraglichen Beziehungen zu informieren. Ungeachtet dessen empfehlen wir jedoch jedem Investor/Käufer die Einbeziehung entsprechender qualifizierter Berater, sowie die Beurteilung der Chancen und Risiken.

Für das hier angebotene Wohneigentum, bzw. die hier angebotene Kapitalanlage in Form von Wohnungseigentum schließen Erwerber und Veräußerer hinsichtlich Kauf- und Herstellungsverpflichtung einen notariellen Kaufvertrag ab, wonach sich der Veräußerer verpflichtet, das Bauvorhaben bis zum vereinbarten Fertigstellungstermin nach den Festlegungen in der notariell beurkundeten Baubeschreibung herzustellen.

Für diesen Vertrag gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) als Schutzgesetz zugunsten des Erwerbers, nach der sich die Regelungen der Kaufpreisfälligkeiten richten. Wesentlicher Aspekt der MaBV ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahlung des Kaufpreises grundsätzlich nach dem jeweiligen Bautenstand erfolgt (§3 MaBV). Der Baubeginn wird durch den Bauträger so festgelegt, dass rechtzeitig zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin das Objekt übergeben werden kann. Einzelheiten hierzu sind im Kaufvertrag verankert.

Der Kaufpreis für die jeweilige Eigentumswohnung setzt sich zusammen aus einem Anteil für das Grundstück und den Kosten für die Herstellung des Gebäudes gemäß dem Kauf zugrunde liegender Bau- und Leistungsbeschreibung.

Darüber hinaus sind anteilig in den vorgenannten Bestandteilen auch Aufwendungen enthalten für Baunebenleistungen, sowie Aufwendungen für Konzeption, Planung, Marketing und Vertrieb. Hinsichtlich der Maklercourtage wird darauf hingewiesen, dass der Vertrieb als Nachweismakler für den Bauträger und gleichzeitig als Vermittlungsmakler für den Erwerber tätig ist. Für die Vermittlung der Immobilie kann der Vermittler vom Erwerber eine Provision in Höhe von bis zu 3% zzgl. gesetzl. MwSt. geltend machen.

Darüber hinaus erhält der Vertrieb auch vom Bauträger eine Vergütung (Innenprovision) welche aber bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die im Zusammenhang mit der Immobilieninvestition anfallenden Erwerbsnebenkosten wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und ggf. andere Nebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, ebenso wie einzelne Bankgebühren, Bauzeitzinsen sowie Zinsen und Tilgung, sofern der Kaufpreis fremdfinanziert wird.

3. Verwaltung

Als erste Hausverwaltung für die Dauer von 2 Jahren ab Herstellung und Übergabe des Objektes wird bestellt:

Bestellung erste Hausverwaltung erfolgt durch Bauträger

Bayerns Lächeln

München

ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit etwa 1,5 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt Bayerns und -nach Berlin und Hamburg- die nach Einwohnern drittgrößte Gemeinde Deutschlands. Sie bildet das Zentrum der Metropolregion München mit rund 6 Millionen Einwohner.



München ist eine kreisfreie Stadt. Sie ist Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden Landkreises München mit dessen Landratsamt sowie des bayerischen Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern.

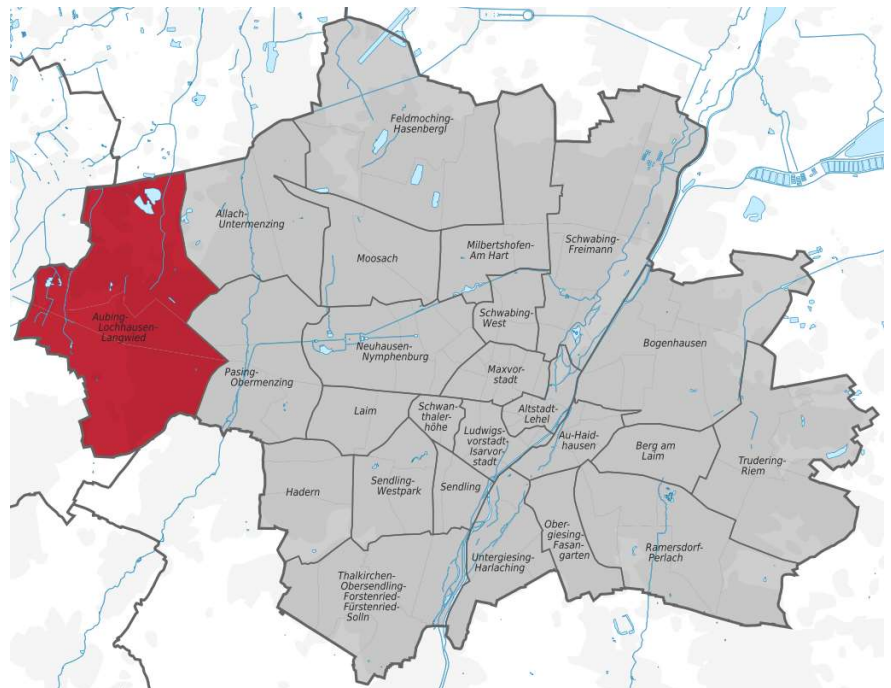
Zudem darf sich die Stadt lt. Wikipedia als sicherste Kommune unter den deutschen Großstädten über 200.000 Einwohnern hinsichtlich der Kriminalitätsrate aller Straftaten bezeichnen.

Stadtteil Aubing

ist der westlichste Stadtteil Münchens. Zusammen mit den nördlich gelegenen Stadtteilen Lochhausen und Langwied bildet es seit 1992 den Münchner Stadtbezirk 22 **Aubing-Lochhausen-Langwied** mit über 30.000 Einwohner.

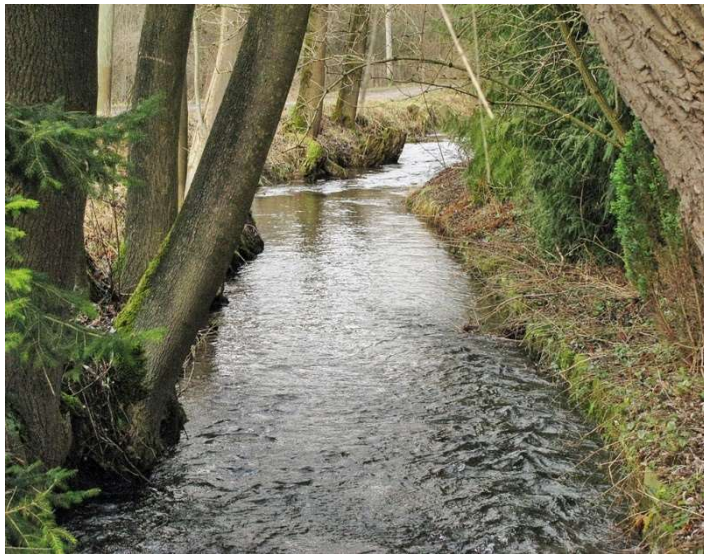
Zu Aubing gehören auch Neu-aubing und die Siedlung Am Westkreuz. Die urkundlich belegte Geschichte Aubings beginnt anno 1010. Alt-Aubing, dessen Zentrum als Ensemble unter Denkmalschutz steht, spiegelt den dörflichen Ursprung mit noch vorhandenen bäuerlichen Anwesen wieder.

Aubing verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Vier Grund- und zwei Mittelschulen sind vor Ort. Kindergärten und Kinderkrippen betreuen den Nachwuchs. Im Umfeld von 2,5 km befinden sich zwei S-Bahnhöfe, Aubing (S4) und Lochhausen (S3).



Quellenangaben Foto und Karte siehe letzte Seite

Langwieder Bach



Der Langwieder Bach gehört zum Flusssystem der Isar.

Der Bach entspringt im Westen der Stadt im Stadtteil Aubing und läuft durch die Stadtteile Aubing und Langwied nach Norden, östlich vorbei an Langwieder See, Lußsee und Birkensee. Zuflüsse des Langwieder Bachs sind Lohwiesengraben, Quellsack und Emmeringer Bach.

Hinter der Stadtgrenze Münchens bildet der Bach die Grenze zwischen den Gemeinden Bergkirchen und Karlsfeld und mündet etwa 1,7 km nördlich von München zwischen den Bergkirchner Ortsteilen Eschenried und Gröbenried in den Gröbenbach.

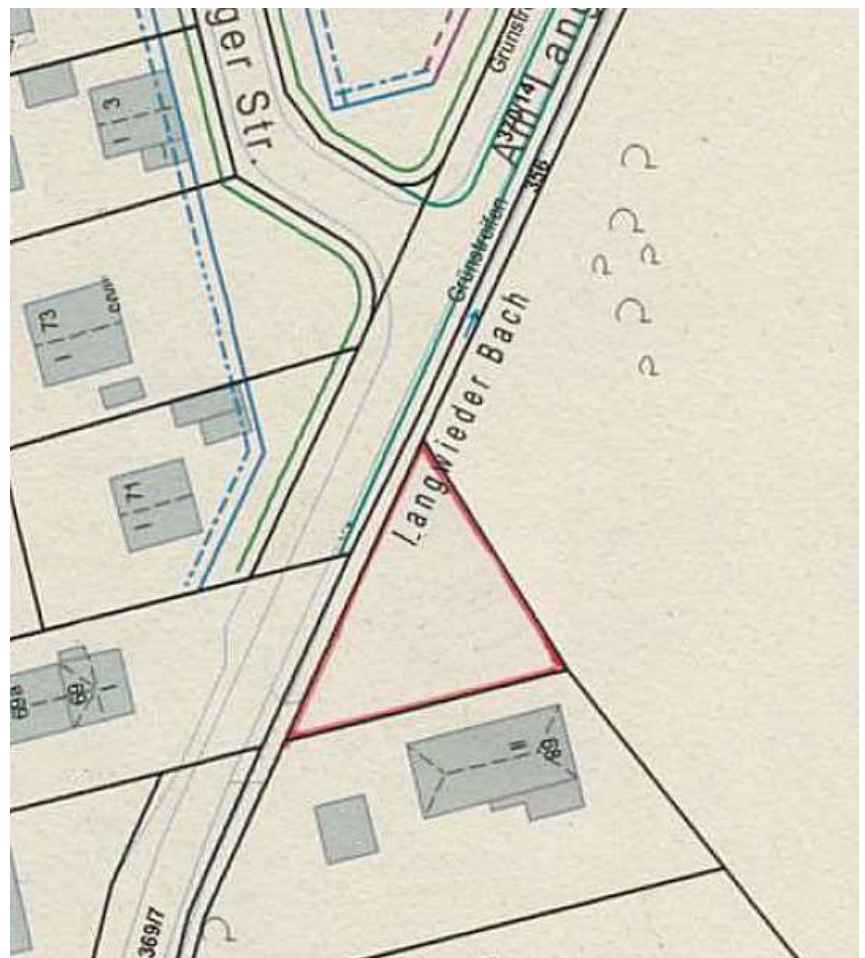
Am Langwieder Bach 70

Teil einer Großstadt mit der Idylle eines Dorfes. Diese Mischung findet sich nirgends ausgeprägter als in diesem Münchner Stadtteil. Wahrscheinlich zieht es deshalb viele Menschen in dieses beliebte Wohnviertel, denn man ist hier relativ zentrumsnah und kann dennoch das Landleben genießen. Zudem befinden sich viele schöne Naherholungsgebiete in der Nähe wie Langwieder See und Lußsee.

Auf dem 560qm großen Grundstück entsteht ein Mehrfamilienhaus mit drei ETW's und dazugehörigen PKW-Stellplätzen.

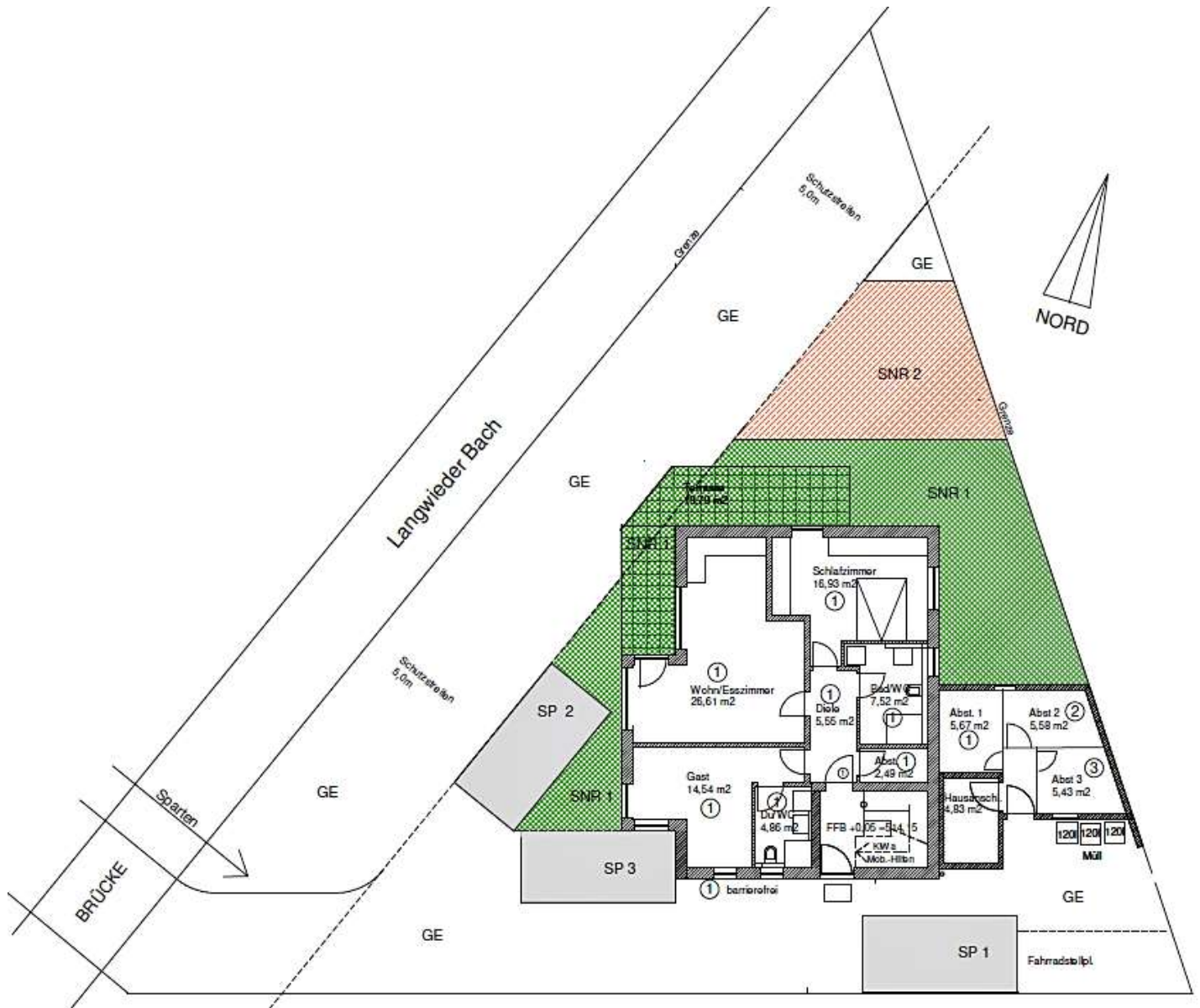
Das Grundstück befindet sich direkt am Langwieder Bach. Die Zufahrt erfolgt über eine Brücke.

Der südöstliche Bereich bis zur hier noch untertunnelten Autobahn ist Naturlandschaft. In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft befindet sich ein Reitstall (Angabe Homepage: Sonntag & Montag haben unsere Zwei- und Vierbeiner Ruhetag). Die weitere Umgebung besteht aus Wohnbebauung.



Quellenangabe Foto siehe letzte Seite

Grundstück, Hinweise zu Grunddienstbarkeiten, Sondernutzungsrechte, Ansichten, Grundrisse



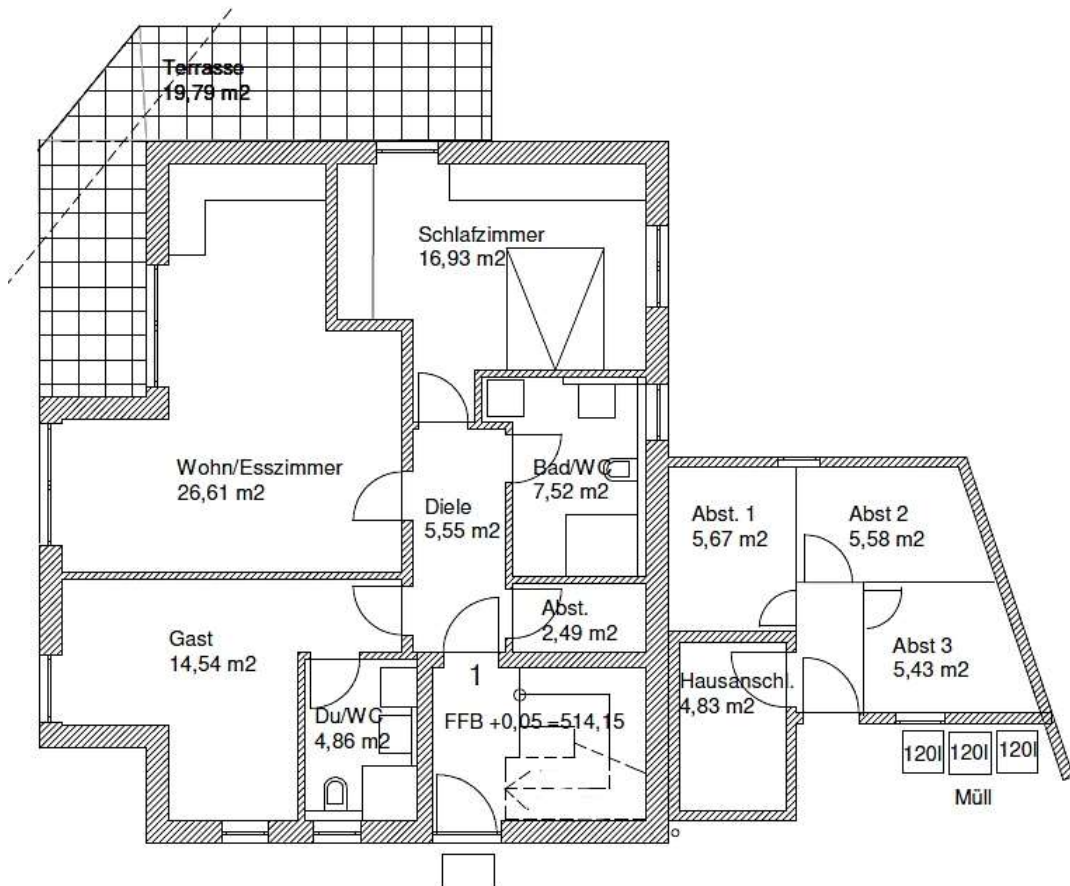
Lage des Hauses mit Nebengebäuden und Stellplätzen auf dem Grundstück sowie begehbaren Gewässerschutzstreifen – siehe Grunddienstbarkeit

Die Brücke befindet sich auf städtischen Grund. Die Unterhaltungspflicht obliegt den Eigentümern – siehe Grunddienstbarkeit

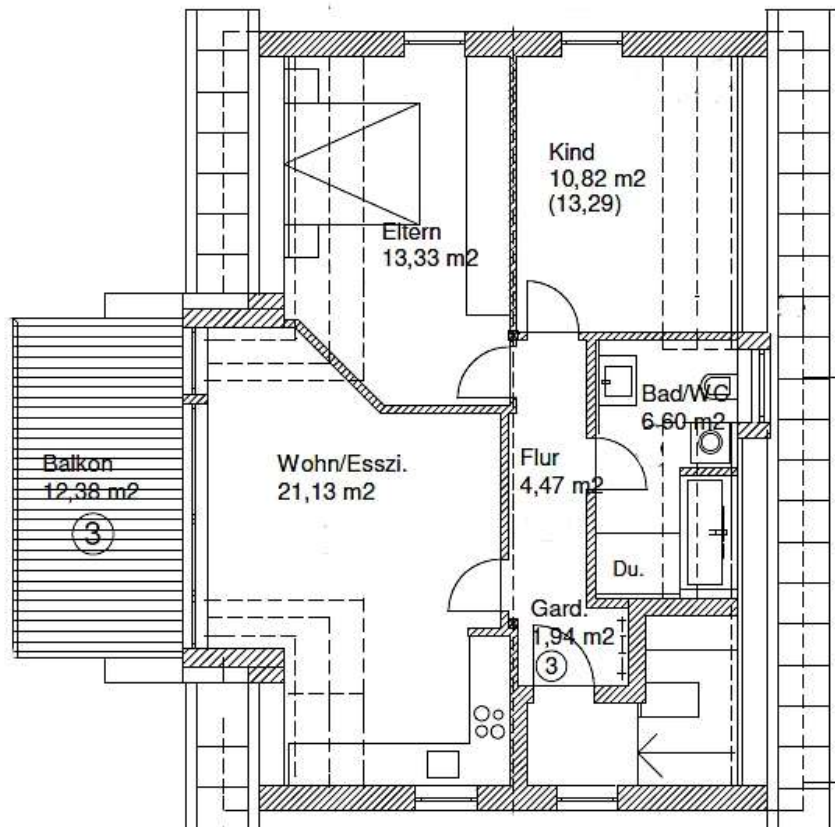
Die Stadt München hat für den angrenzenden Langwieder Bach das Recht auf einen Schutzstreifen gemäß Grunddienstbarkeit - siehe v.g. Freiflächengestaltungplan.

In einer weiteren Grunddienstbarkeit ist die Unterhaltungspflicht für die, auf städtischen Grund befindlichen Brücke geregelt.

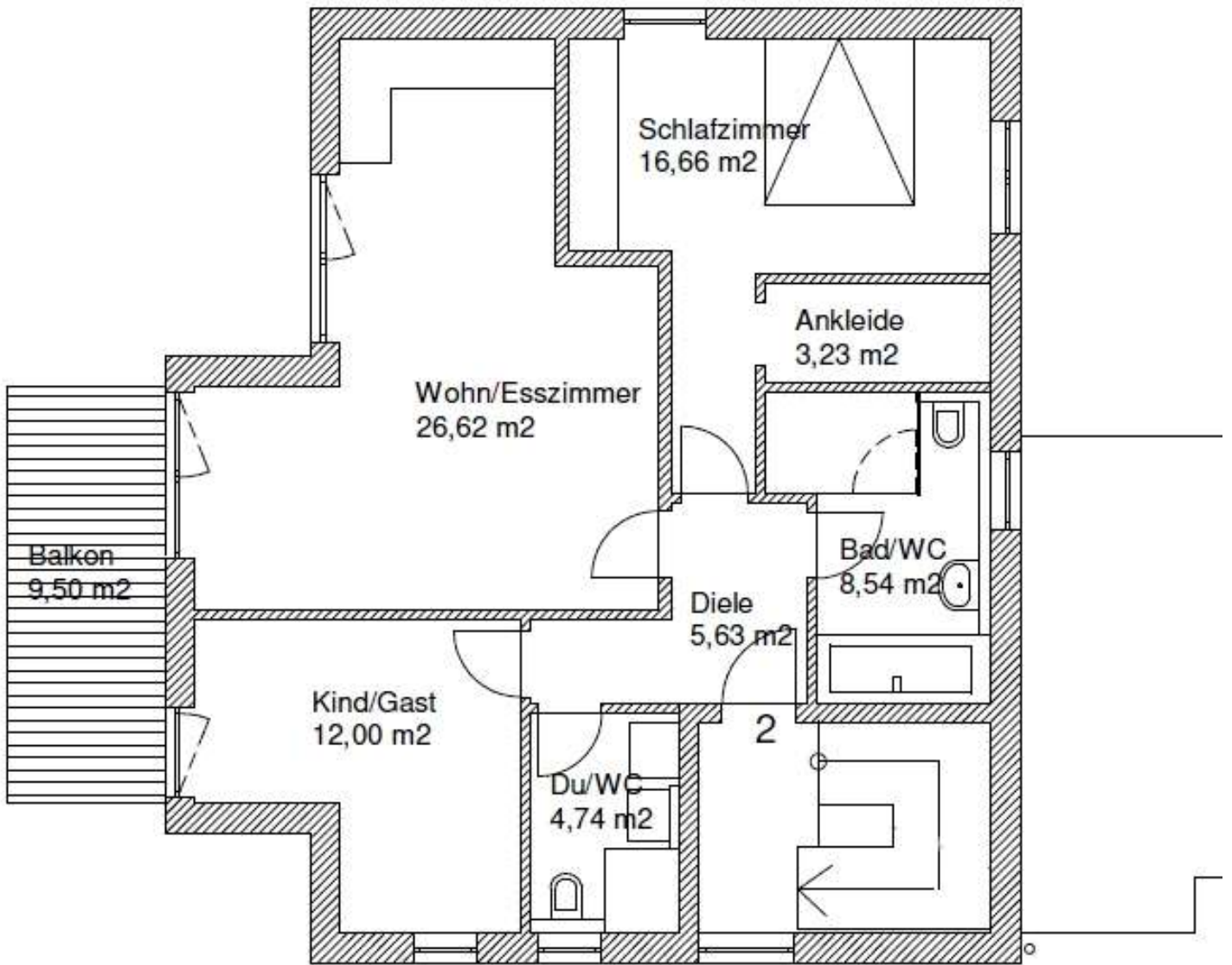
Kopien beider Grunddienstbarkeiten versenden wir auf Wunsch gerne separat.



Erdgeschoss = verkauft



Dachgeschoss = verkauft



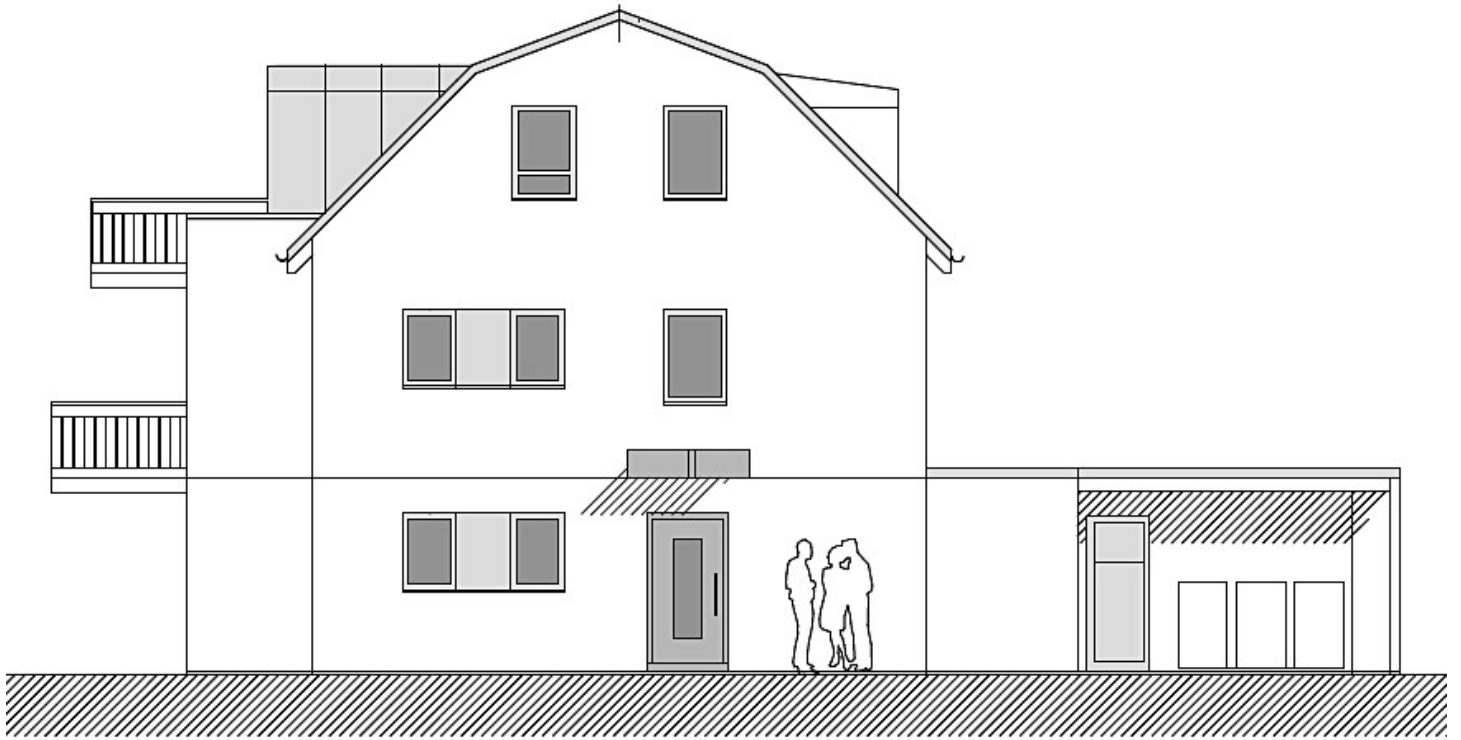
Obergeschoss – WE 2



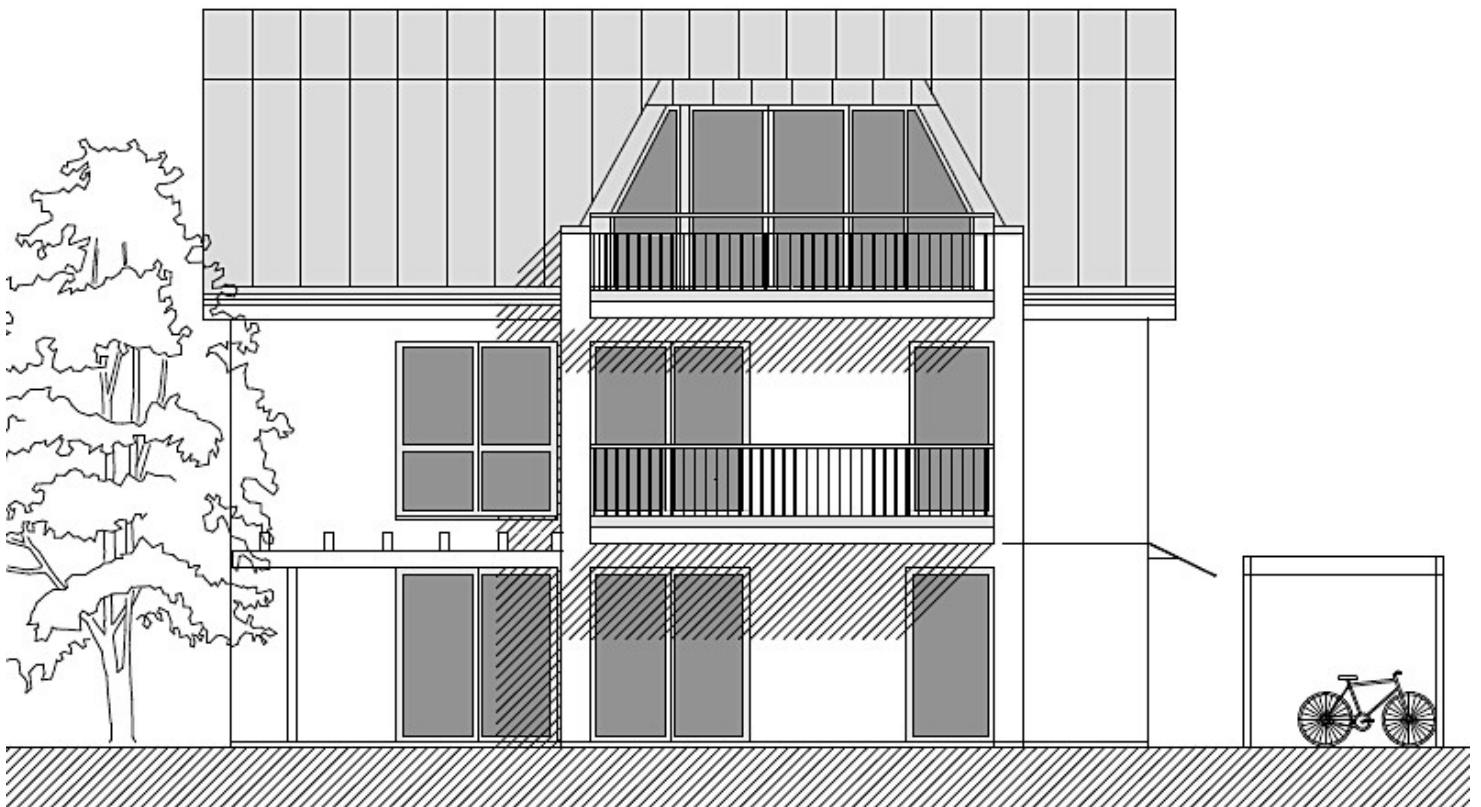
LEGENDE

- 01 Diele - 5,63 m²
- 02 Bad/WC - 8,54 m²
- 03 Ankleide - 3,23 m²
- 04 Schlafzimmer - 16,66 m²
- 05 Wohn-/Esszimmer - 26,62 m²
- 06 Kind/Gast - 12,00 m²
- 07 Du./WC - 4,74 m²
- 08 Balkon - 9,50 m²

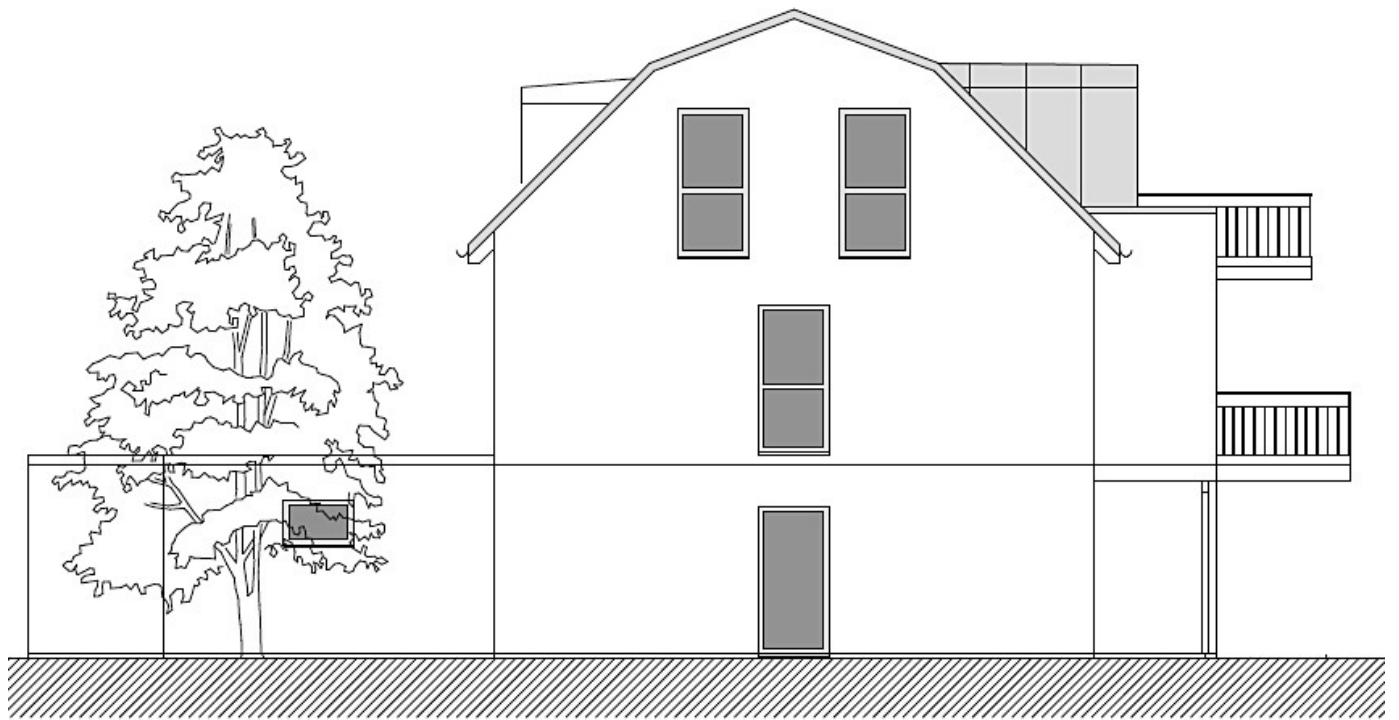




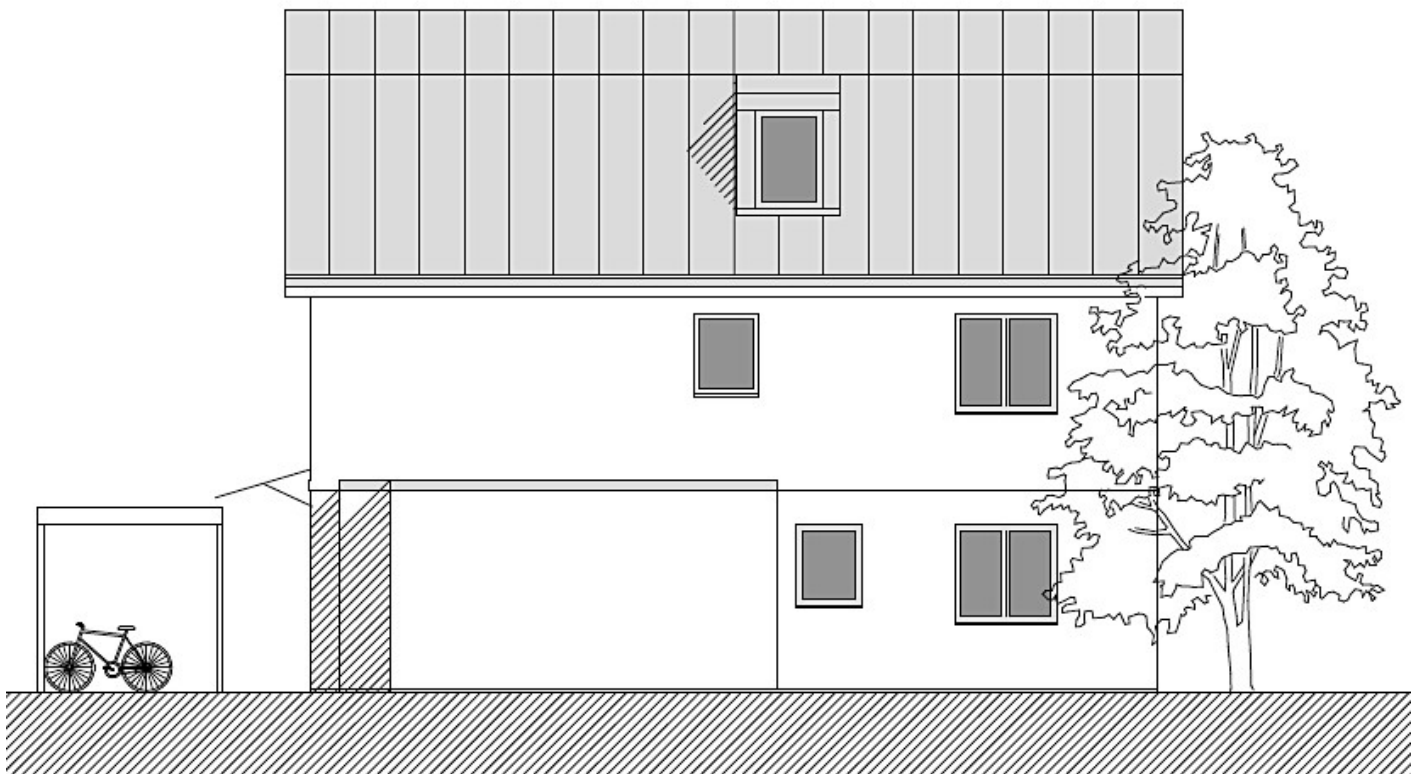
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Ostansicht

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorbemerkung

Die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung und die Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Auflagen der Baugenehmigung, bzw. möglicher Vorgaben der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes und des vorbeugenden Brandschutzes. Diese möglichen Auflagen und Vorgaben erteilt das Amt für Bauordnung der Stadt München als zuständige Baubehörde, bzw. ergeben sich aus den einzelnen technischen Berechnungen.

Allgemeines zur Ausführung:

Diese Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Darüber hinaus gehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können. Über die Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist. Sich dadurch ggf. ergebende Terminverschiebungen werden ebenfalls gesondert erfasst und sind vom Käufer zu bestätigen.

Bei der Ausführung der Bauleistungen gelten die allgemein, anerkannten Regeln der Technik, die gültigen Normen (vorrangig DIN vor Eurocodes), die VOB/C (Verdingungsordnung für Bauleistung), die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie weitere technische Baubestimmungen.

Das Haus wird nach der, zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEv) erstellt.

Zum Einsatz kommen generell europäische Markenprodukte. Sollten die in der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein, sind sie als nicht geeignet für die Baumaßnahme herauszustellen oder der von uns beauftragte Fachbetrieb keine Vertragsbeziehung bei dem angeführten Hersteller haben, so kommen sowohl technisch, als auch qualitativ mindestens gleichwertige Produkte zum Einsatz.

Bei der Planung der Möbelstellung usw., ist zu beachten, dass sämtliche Maße der Zeichnungen und Skizzen Rohbaumaße sind. Endgültige Maße sind nach Fertigstellung der Innenputz- und Estricharbeiten an der Baustelle zu entnehmen.

Möglichst zum Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung spätestens jedoch vor Beginn der Elektro-, Heizung- und Sanitärarbeiten ist vom Käufer ein verbindlicher Küchenplan vorzulegen. Ansonsten erfolgt die Platzierung der Anschlüsse gemäß Plan.

Dauerelastische Versiegelungsfugen an Sanitärobjekten, Fliesenabschlüssen, Wand- und Deckenanschlüssen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

Ggf. in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und sind, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erwähnt werden, nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Brand- und Schallschutz:

Das Brand- und Schallschutzkonzept des Gebäudes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und nach den besonderen Auflagen der zuständigen Baubehörde, Abt. Vorbeugender Brandschutz. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, Installationsschächte, Wohnungstrennwände, usw.

1. Abbruch- und Erdarbeiten:

- Baustelleneinrichtung wie z.B. Bauzaun, Baustrom, Bauwasser, Baustellentoilette, Gerüst, etc.
- Abbruch Altbestand inkl. Entsorgung des Abbruchmaterials
- Abtragung Rotlage
- Aushub Bodenplatte Wohnhaus mit Anbau
- Abfuhr überschüssiges Aushubmaterial
- Wiederverfüllung

HINWEIS

Auch bei sorgfältiger lagenweiser Verdichtung sind im Bereich von Auffüllungen kleinere Setzungen nicht ganz auszuschließen. Für solch Setzungen entfällt die Gewährleistung.

2. Maurer- und Betonarbeiten:

BODENPLATTE

- Ausführung gemäß Statik
- Bodenplatte in Stahlbeton mit Außenwand-Überzug inkl. Fugenband
- Erdungsband mit Anschlussfahne
- Perimeterdämmung gemäß Vorgabe EnEv

GESCHOSSBAU

- Außenmauerwerk mit Planhochlochziegel -ggf. mit integrierter Wärmedämmung, Markenqualität, Wandstärke 36,5cm, Wärmeleitfähigkeit λ_R 0,08 W/mK oder höherwertig
- Wohnungstrennwände gem. Statik- und Schallschutzvorgaben
- Innenwände -ausgenommen unter Pos. Trockenbau angeführte Innenwände- in Ziegel, Wandstärken gemäß Planvorgabe
- Gedämmte Rollokästen an Wohnungsfenstern/Fenstertüren mit Vorsehung Rollo (Siehe Pkt. 4)

DECKEN

- Betondecke Güte C25/30, Stärke gem. Statik. Aufgrund der eingeschränkten Anlieferungsmöglichkeit (Bach mit Brücke) kann ggf. auch ein anderes Deckensystem zum Einsatz kommen

GERÜST

- Gerüststellung im erforderlichen Umfang

INNENTREPPEN

- Innentreppen in Beton
- Treppenauge nach Vorgabe des Bauträgers in Mauerwerk oder Stahl, bzw. Stahl-/Glaskonstruktion
- Ringanker, Stürze, Tragteile nach statischen Erfordernissen

3. Zimmerer- und Spenglerarbeiten:

DACHSTUHL

- Aufbau von außen nach innen: Dachstein, Dach- und Konterlattung, diffusionsoffene Unterspannbahn, Zwischensparrendämmung, Dampfbremse, Unterkonstruktion für Abhängung, Gipskartonplatte
- Walmdach gemäß Ausführungsplan und statischen Vorgaben
- Nadelholz Schnittklasse A, Güteklasse 2
- Nut- und Feder-Vordachschalung oder ggf. Traufkastenverblendung
- Alle sichtbaren Holzteile gehobelt, Holzschutzlasur naturfarben
- Dacheindeckung Tondachziegel inkl. aller Formstücke, Markenqualität, Farbe nach behödl. oder Bauträgerevorgabe
- Schneefangvorrichtung nach Erfordernis
- Gaubenverkleidung nebst ggf. Farbe nach Bauträgerevorgabe

SPENGLERARBEITEN

- Regenrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen in Titanzink oder höherwertig

3. Trockenbau:

- Innendach mit Zwischensparrendämmung, Dampfbremse und Gipskartonabhängung an geeigneter Unterkonstruktion
- Vorsatzwände (sofern nicht gemauert) an geeigneter Unterkonstruktion
- Nicht tragende Innenwände im Dachgeschoss in Trockenbau, doppelt beplankt, Metallträgerwerk, Bad/WC feuchtraumgeeignet
- Verspachtelung Klasse Q2

4. Fenster, Fenstertüren, Haustür:

- Anzahl, Größe, Anschläge gemäß Ausführungsplan und Energiekonzept
- Fabrikat Höhbauer, Typ Lunea mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Kunststoff, beidseitig weiß, Fensteroliven silber
- Dreh-/Kippfunktion, bzw. feststehende Bauteile an Fenster/Fenstertüren gemäß Planung
- Wohnungsfenster (ausgenommen DFF, Quergiebel- und Gaubenfenster) mit elektr. Rollläden, Alupanzer wärmegeklämmt, Farbe nach Vorgabe Bauträger
- Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Antidröhnbeschichtung, Farbe n. Vorgabe Bauträger
- Haustür HOCO Living Style Typ 2221A, Farbe n. Vorgabe Bauträger, mit Sicherheitsbeschlag und Drückergarnitur

5. Haustechnik:

Heizung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe/n (geplant Fabrikat Viessmann, Typ Vitocall 200S) inkl. Steuereinheit. Aufstellung an geeigneter Position auf dem Grundstück oder ggf. auf dem Dach des Anbaus
- Pufferspeicher (Markenprodukt) inkl. elektr. Heizschwert im Technikraum
- Dimensionierung der Heizleistung gemäß Wärmehedarfsberechnung
- Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Raumthermostate im Flächenprogramm der Elektroinstallation
- Bäder mit Handtuchheizkörper, Fabrikat Kermit – Basic, Anbindung an Fußbodenheizverteiler
- Küchenanschluss inkl. Eckventile (Kaltwasser zzgl. für Spülmaschine)
- Verbrauchsmengenerfassung über Mietzähler

Abwasser/Wasserversorgung

- Abwasser in HT-Rohr, Fallrohre in Schallschutzausführung, Entlüftung über Dach
- Wasserversorgung inkl. Einbau Sicherheitseinheit und Feinfilter
- Hauptverteilung in Edelstahl, Unterverteilung in Mehrschichtverbundrohr
- Position Waschmaschinenanschluss gem. Planung
- Alle Rohrleitungen nach EnEv wärmegeklämmt

Sanitärausstattung - Positionierung gemäß Planvorschlag des Fachbetriebes

- Wannen, Porzellan, etc. weiß, Armaturen chrom
- Sanitärausstattung Vigour, Serie Derby oder vergleichbar. Badewanne in Acryl mit Handbrauseset, Einhandhebelmischer, UP-Einhandhebelmischer, Wand-Tiefspülklosett spülrandlos inkl. passenden Toiletendeckel mit Absenkautomatik, Unterputzspülkasten Fabrikat Geberit, Betätigungsplatte Typ Sigma 01 weiß
- Accessoires wie Spiegel, Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter, etc. sind nicht im LU Bauträger enthalten! Diese sind über den Fachbetrieb zu bemustern und abzurechnen

Ausstattung Bad

- Badewanne
- Wand-Tiefspül-WC
- Bodengleiche Dusche – Größe/Duschwand/Duschtür (Echtglas) gem. Planung, UP-Mischer mit Regendusche und Handbrauseset
- Waschtisch Vigour White, Breite bis zu 80cm, je nach Gegebenheit

Ausstattung Duschbad – sofern gem. Planung vorgesehen:

- Wand-Tiefspül-WC
- Bodengleiche Dusche – Größe/Duschwand/Duschtür (Echtglas) gem. Planung, UP-Mischer mit Regendusche und Handbrauseset
- Waschtisch Derby Style, Breite ca. 50cm mit Einhandmischer

Photovoltaikanlage:

PV-Anlage (12 Stk. à ca. 375W) inkl. 5,1KW Batteriespeicher – vorrangig zur Deckung des Wärmepumpen-Stromverbrauch

Elektro:

- Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
- Gemeinschafts- und Wohnungszähler im Technikraum, Verteil- und Sicherungsschrank je Wohnung, bzw. Gemeinschaft im Technikraum
- Elektroleitungen in den Wohnungen und Treppenhaus Unterputzmontage, im Nebengebäude Aufputzmontage
- Schalter und Steckdosen Fabrikat Gira S55
- Rollo elektr., Schalter neben Fenster/Fenstertür; Bäder zusammen mit Lichtschalter
- Rauchmelder gemäß Vorschrift
- Sternförmige Installation von Antenne und Netzwerk (Fernsehen, Telefon, Internet) vom Wohnraum bis in den Technikraum. Anbindung jeweils durch Netzbetreiber
- Mehrausstattung, Sonderwünsche sind über den Fachbetrieb zu bemustern und abzurechnen

Nachfolgende Elektroausstattung im Gemeinschaftsbereich ist enthalten:

Treppenhaus/Hauseingang/Zuwegung/Technik

Tasten- zeit- und bewegungsgesteuerte Wand- und Deckenbrennstellen nach Vorgabe Bauträger; Klingeltab-
leau mit Video-Gegensprechanlage

Terrasse

2 Lichtschalter innen, 2 Wandlichtauslässe, 2 Doppelsteckdosen IP44

Gästeterrasse: 1 Lichtschalter innen, 1 Wandlichtauslass, 1 Steckdose IP44

Balkon OG

2 Lichtschalter innen, 2 Wandlichtauslässe, 1 Doppelsteckdose und eine Steckdose je IP44

Balkon DG

1 Lichtschalter innen, 1 Wandlichtauslass, 1 Doppelsteckdose IP44

je Abstellabteil

1 Lichtschalter, 1 Leuchtkörper, 1 Doppelsteckdose

je PKW-Stellplatz

Leerrohr für evtl. spätere Nachrüstung PKW-Ladestation

Nachfolgende Elektroausstattung je Wohnung ist enthalten:

WE 1 und WE 2:

Diele

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen, 1 Telefondose, Video-Gegensprechanlage mit Beschriftungswechsler vor der Wohnungstür

Gast/Kind

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose, 1 Telefondose

Duschbad

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen

WE 2 je eine Steckdose für WM & Trockner

Wohnen/Essen

3 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 9 Steckdosen, 2 Antennendosen, 2 Netzwerkdosen

Kochbereich

1 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 8 Steckdosen (Spülmaschine separat abgesichert),

1 E-Herd Klemmdose

Schlafen

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 5 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Ankleide WE 2

1 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen

Bad

2 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen

WE 1 je eine Steckdose für WM & Trockner

Abstellraum WE 1

1 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen

WE 3:

Diele

3 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 2 Steckdosen, 1 Telefondose, Video-Gegensprechanlage mit Beschriftungswechsler vor der Wohnungstür

Wohnen/Essen

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen, 2 Antennendosen,

2 Netzwerk Dosen

Kochbereich

1 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 7 Steckdosen (Spülmaschine separat abgesichert),

1 E-Herd Klemmdose

Schlafen

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 5 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Kind

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Bad

2 Lichtschalter, 5 Deckenstrahler, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen

Waschmaschinenraum

1 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, je eine Steckdose für WM & Trockner

6. Innen- und Außenputz:

- Gemauerte Innenwände gefilterter Kalk-Gips-Maschinenputz, Q2
- Kalk-/Zement-Maschinenputz an mit Fliesen zu belegenden Wandflächen
- Außenfassade Maschinenputz mit mineralischen Edelputz
- Sockel mit Dichtschlämme inkl. wasserabweisenden, glatt geriebenen Außenputz

7. Estrich:

- schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß EnEv

8. Malerarbeiten:

- Wohnraumdecke Erdgeschoß und Obergeschoß wird vollflächig gespachtelt
- Deckenanstrich EG und OG mit Silikatanstrich, ggf. Silikat-Raufaserfarbe, deckend weiß
- Innenwände deckend weißer Silikatanstrich
- Fassaden-/Sockelanstrich nach Vorgabe Bauträger, wenn erforderlich in Abstimmung mit der Baubehörde
- Abstellräume Anstrich weiß

9. Fensterbänke / Treppenbelag / Wand- und Bodenbeläge:

Granit Bianco Sardo oder vergleichbar:

- Innenfensterbänke, ausgenommen Bäder = gefliest
- Treppenstufen sowie Treppenhaus

FLIESEN (Musterkollektion Fritz Baustoffe, 83253 Rimsting, Nordstraße 12)

Wandfliesen:

- Bäder/Duschbäder an senkrechten Wänden umlaufend mit Wandfliesen, ca. türhoch, Duschbereich decken hoch
- Bauträgerbemusterung: Fritz Baustoffe Rimsting, Speed weiß/grau, 30x60cm
- Verlegung Querformat
- Eckschienen in Edelstahl
- Verfugung/Silikonfugen in passendem Farbton

Bodenfliesen:

WE1 Diele, Abstellraum, Bad, Duschbad, Kochbereich

WE2 Diele, Bad, Duschbad, Kochbereich

WE3 Bad, Waschen, Kochbereich

- Bauträgerbemusterung: Fritz Baustoffe Rimsting, Feinsteinzeug 1719 Enif, 30x60cm
- Verlegung in geradem Verlauf
- Verfugung/Silikonfugen in passendem Farbton

Bodenbeläge

- Verbleibende Wohnräume Parkett gem. Bauträgerbemusterung Fritz Baustoffe Rimsting Eiche rustikal geölt
- Sockelleisten genagelt und/oder geklebt
- Abstellräume im Nebengebäude Bodenbeschichtung

10. Innentüren:

- Fabrikat HUGA, Höhe ca. 2,10m; DG ca. 2,00m
- Röhrenspan-Innentüren, Typ Basic Weißlack RAL 9016, mit Umfassungszarge Exclusiv inkl. Drücker Hermat Space ER
- Wohnungseingangstüren Weißlack, selbst- und dichtschießend, Klimaklasse nach Anforderung

11. Schlosserarbeiten:

- Balkongeländer in Edelstahl mit Glasfeldern
- Treppengeländer (sofern nicht Mauerwerk) in Stahl, bzw. Stahl-/Glaskonstruktion nach Vorgabe des Bau-träger

12. Terrassen- und Balkonbelag:

- Terrassenbeläge in Betonsteinpflaster nach Vorgabe Bauträger
- Balkone Dielenbelag, Holz oder WPC

13. Briefkästen / Gegensprechanlage:

- Briefkästen im Hauseingangsbereich, innen oder außen nach Vorgabe Bauträger
- Video Gegensprechanlage

14. Außenanlage / Stellplätze:

- Zuwegung Haustür - Belag nach behördlicher Vorschrift und/oder Vorgabe Bauträger
- PKW-Stellplätze gem. Planung, Belag nach behördlicher Vorschrift und/oder Vorgabe Bauträger
- Außenanlage und Begrünung nach behördlicher Vorschrift und/oder Vorgabe Bauträger
- Einzäunung nach Vorgabe Bauträger

15. Baureinigung:

- Die Wohnung/das Gebäude wird besenrein übergeben. Restverschmutzungen die mit haushaltsüblichen Reinigungsmitteln beseitigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung

16. Hinweise:

- Änderungen aus technischen oder statischen Gründen, sowie Änderungen, die von Seiten zuständiger Behörden verlangt werden, bleiben vorbehalten
- Darstellungen von Details, Außenansichten, Draufsichten, etc. stellen eine Illustration dar. Änderungen sind vorbehalten
- Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit bleiben ebenfalls vorbehalten

17. Leistungen, die NICHT im Festpreis enthalten sind:

Notarkosten, Kaufvertragsbeurkundung und dessen Vollzug, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierungs- und ggf. Maklerkosten des Käufers, Einrichtungsgegenstände jeglicher Art, Anschlussgebühren für Rundfunk, Fernsehen, Internet und Telefon sowie Kosten für Sonderwünsche

Ihr Partner

Bauträger:

Partner Immobilien Wohnbau

Unternehmergeellschaft haftungsbeschränkt

Oberweg 12
83128 Halfing
Tel. 0178 - 8188 222
www.neubau-bayern.com
piw@neubau-bayern.com

Amtsgericht Traunstein HRB 27688

Geschäftsführer Helmut Gruber
Prokura Franz Steiglechner

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden Vorab-Exposé handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn. Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Fotografien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen.

Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich notariell beurkundete Pläne, Baubeschreibung und Teilungserklärung.

Die im Vorab-Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Bildnachweis

Seite 6 oben:

Von Diliff - Eigenes Werk, CC BY 2.5, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1106026>

Seite 6 unten:

https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Munich_Aubing-Lochhausen-Langwied.svg

Seite 7:

Gras-Ober, cc-by-sa-3.0, [Wikipedia/Wikimedia Commons](#)